

Basiskennis BIV-examen.

**Cursus voor vastgoedmakelaars-stagiairs
en studenten vastgoed.**

Basiskennis BIV-examen. Cursus voor vastgoedmakelaars-stagiairs en studenten vastgoed.

Anastasia Shirshova

Het is de tweede editie en wij hebben er hard aan gewerkt. Hoewel deze uitgave is opgesteld met alle mogelijke zorg, kan de redactie niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele fouten. Consulteer bij twijfel originele wetteksten of vraag juridisch advies.

Anastasia Shirshova

Basiskennis BIV-examen. Cursus voor vastgoedmakelaars-stagiairs en studenten vastgoed.

© 2020, Anastasia Shirshova

ISBN: 9789464182422

Uitgegeven in eigen beheer

Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

‘Basiskennis BIV-examen. Cursus voor vastgoedmakelaars-stagiairs en studenten vastgoed’ biedt je een helder en beknopt overzicht van alle examenstof voor het mondelinge gedeelte alsook een groot deel van het schriftelijke gedeelte van de praktische bekwaamheidsproef. Met ‘Basiskennis BIV-examen’ kun je grote hoeveelheden stof snel overzien, herhalen en leren. Dankzij tabellen en schema’s krijg je een beter inzicht in de samenhang van de onderwerpen en het onderscheid tussen verschillende begrippen. Gemakkelijk te begrijpen, te onthouden en toe te passen in de praktijk. Het is de perfecte voorbereiding op het BIV-examen.

Volgende thema’s komen aan bod:

1. BIV-examen
2. Huur
3. Pacht
4. Mede-eigendom
5. Verkoop
6. Omgevingsrecht
7. Woningbouwwet (Wet-Breyne)
8. Vastgoedfiscaliteit.
9. Bemiddelingsopdrachten en consumentenbescherming
10. Antiwitwaswetgeving
11. Antidiscriminatie
12. Deontologie
13. Hypotheken
14. Verzekeringen

De auteur

Anastasia Shirshova behaalde het diploma van master in Management en daarna heeft ze 10-jarige carrière opgebouwd in Marketing. Ze begon haar opleiding Vastgoedmakelaar in Syntra Leuven in 2016 en ging aan de slag als vastgoedmakelaar-stagiair in enkele grote vastgoedkantoren. Sinds 2019 is ze erkend Vastgoedmakelaar-bemiddelaar. Ze is docente in Syntra Leuven en doceert opleidingen “Competent naar BIV-examen” en “Individuele begeleiding BIV-examen”.

Algemene inhoud

1.	BIV-examen	12
1.1	BIV-examen – vragen.....	12
1.2	Hoe voorbereiden voor BIV-examen?	13
2.	Huur en bezetting ter bede	15
2.1	Soorten huurovereenkomsten	15
2.2	Gemene huur	15
2.3	Woninghuur	16
2.3.1	Vier soorten woninghuurcontracten	16
2.3.2	Wat bij einde huurcontract?.....	16
2.3.3	Wat bij vroegtijdige opzegging huurcontract?	17
2.3.4	Huurprijsindexering vs. -herziening	18
2.3.5	Huurwaarborg.....	18
2.3.6	Woningkwaliteit: rookmelders	19
2.4	Studentenkamers	19
2.4.1	Toepassingsgebied	19
2.4.2	Belangrijke verschillen met woninghuur	19
2.5	Handelshuur.....	20
2.5.1	Toepassingsgebied	20
2.5.2	Handelshuur – kenmerken	20
2.5.3	Vroegtijdige opzegging.....	21
2.5.4	Huurhernieuwing	21
2.5.5	Huurprijsindexering vs. -herziening.....	24
2.5.6	Wat bij verkoop?	24
2.5.7	Huuroverdracht/onderverhuring van handelshuur.....	25
2.6	Pop-up – handelshuur van korte duur.....	25
2.6.1	Toepassingsgebied	25
2.6.2	Belangrijke kenmerken	25
2.7	Bezetting ter bede.....	26
3.	Pacht en bezetting ter bede	27
3.1	Toepassingsgebied.....	27
3.2	Pacht – kenmerken.....	27
3.3	Pachtovereenkomsten	28
3.4	Pacht - vroegtijdige beëindiging.....	28
4.	Mede-eigendom en beheer (syndicus)	30
4.1	Organen van mede-eigendom	30
4.1.1	Algemene vergadering.....	30

4.1.2 Syndicus	31
4.1.3 Commissaris van de rekeningen	32
4.1.4 Raad van mede-eigendom.....	33
4.2 Werk- en reservekapitaal	33
4.3 Schulden van de mede-eigenaars	33
4.4 Statuten van het gebouw.....	34
5. Verkoop.....	35
5.1 Wie mag kopen/verkoop? Handelingsbekwaamheid.....	35
5.2 Lastgeving vs. sterkmaking	36
5.3 Verplichte vermeldingen bij begin van publiciteit.....	36
5.4 Verkoopdossier: documenten	37
5.4.1 Stedenbouwkundig attest vs. uittreksel.....	37
5.4.2 Kadaster vs. hypotheekkantoor	38
5.4.2 EPC	38
5.4.3 EPB-aangifte en -certificaat.....	40
5.4.4 Energieprestatie: waardes en begrippen	40
5.4.5 OVAM-bodemattest.....	41
5.4.6 Keuringsattest van elektrische installatie AREI	41
5.4.7 Conformiteitsattest	41
5.5 Stookolietank	42
5.5.1 Verplichtingen bij verkoop	42
5.5.1 Buitendienststelling van stookolietank.....	42
5.6 Verkoop van panden met bouwovertreiding.....	42
5.6.1 Wanneer is gebouw vergund?	42
5.6.2 Bouwovertreiding: hoe controleren?	42
5.7 Verkoop – modaliteiten van verkoopovereenkomst	43
5.7.1 Verkoopproces	43
5.7.2 Voorschot vs. waarborg	43
5.7.3 Recht van voorkeur/voorkoop en wederinkoop.....	44
5.7.4 Opschortende voorwaarde vs. ontbindende voorwaarde.....	46
5.7.5 Beding van tontine vs. beding van aanwas.....	46
5.7.6 Minnelijke ontbinding van verkoopovereenkomst.....	47
5.7.7 Aandachtspunten bij ondertekening van compromis	47
5.8 Verkoop – speciale transacties	47
5.8.1 Verkoop op lijfrente	47
5.8.1.2 Verkoop op lijfrente: voordelen en nadelen.....	48
5.8.1.3 Kanscontract.....	49
5.8.4 Commandverklaring vs. sterkmaking.....	50
5.8.5 Recht van opstal vs. recht van erfpacht.....	51
5.8.6. Wederzijdse verkoop/aankoopbelofte	52

6. Omgevingsrecht	53
6.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO): handelingen met vergunningsplicht	53
6.2 Erfdienstbaarheden	54
6.2.1 Definitie	54
6.2.2 Rechten en plichten bij erfdienstbaarheden	55
6.2.3 Ontstaan van erfdienstbaarheid	55
6.2.3 Tenietgaan van erfdienstbaarheid	55
6.3 Rooilijn	55
6.3.1 Definitie	55
6.3.2 Wat als een woning getroffen is door het rooilijnplan?	56
6.4 Gemene muur	56
6.5 Zonering en bestemmingsplannen	57
6.6 Zonevreemde woning	57
6.7 Bodemattest OVAM	58
6.7.1 Inhoud van bodemattest	58
6.7.2 Verplichtingen bij overdracht van de risicogronden	58
6.8 Onroerend erfgoed	60
6.8.1 Inventarissen	60
6.8.2 Geïnteriseerd erfgoed	60
6.8.3 Beschermd erfgoed	60
6.9 Bosbeheer	61
6.10 Risico voor overstromingen	61
7. Woningbouwwet (Wet-Breyne)	62
7.1 Toepassingsgebied	62
7.2 Inhoud: bepaling ter bescherming van consument	62
7.3 Gevolgen van oplevering	63
7.4. Verplichte vermeldingen in verkoopovereenkomst	64
8. Vastgoedfiscaliteit	65
8.1 Verkooprechten en btw	65
8.1.1 Verkooprechten (registratierechten)	65
8.1.2 Verkooprechten (registratierechten) – sancties	66
8.1.3 Overzicht percentage – verkooprechten in Vlaanderen	67
8.1.4 Verkooprechten gezinswoning	68
8.1.5 Verkooprechten ingrijpende energetische renovatie	70
8.1.6 Verkooprechten sloop en wederopbouw	70
8.1.6 Verdeelrechten	71
8.1.7 Verkooprechten/registratierechten: speciale tarieven	72
8.1.8 Teruggave	72
8.1.9 Meeneembaarheid	72
8.1.10 BTW	73

8.2 Meerwaardebelasting.....	73
8.2.1 Drie soorten verrichtingen.....	73
8.2.2 Meerwaardebelasting bij abnormaal beheer van privévermogen.....	74
8.3 Belasting van inkomsten van onroerende goederen: PERSONEN	77
8.3.1 Hoe worden onroerende goederen belast?	77
8.3.2 Onroerende voorheffing.....	78
8.3.3 Belasting op inkomsten van onroerende goederen	78
8.4 Belasting van inkomsten van onroerende goederen: vennootschappen	81
9. Bemiddelingsopdrachten en consumentenbescherming	82
9.1 Opdracht vs. mandaat	82
9.2 Soorten opdrachten.....	82
9.3 Ken uw klant: consument vs. professioneel	83
9.4 Modaliteiten van opdracht/consument.....	83
9.5 Bedingen in bemiddelingsopdracht	85
9.6 Verboden bedingen.....	86
9.7 Schadevergoeding.....	87
10. Antiwitwaswetgeving.....	88
10.1 Verplichtingen van de vastgoedmakelaar.....	88
10.2 Verplichting 1: partijen identificeren.....	88
10.3 Verplichting 2: cliëntacceptatiebeleid voeren	88
10.4 Verplichting 3: meldingsplicht	89
10.5 Verplichting 4: antiwitwasverantwoordelijke aanstellen	89
10.6 Verplichting 5: rekeningnummer vermelden in compromis	89
11. Antidiscriminatie	90
11.1 Begrip discriminatie	90
11.2 Wat exact is verboden?.....	90
11.2 Wanneer is discriminatie gerechtvaardigd?	90
11.3 Toepassing van antidiscriminatiewetgeving in de praktijk.....	91
11.4 Wat met rokers en huisdieren?.....	91
11.5 Sancties	92
12. Deontologie	93
12.1 Wie is vastgoedmakelaar?.....	93
12.2 Verplichte BIV-erkenning.....	93
12.3 BIV – Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en BIV- bijdrage.....	93
12.4 Vastgoedmakelaarswet	94
12.5 Tuchtrechtelijke tekortkomingen en sancties	94
12.6 Verplichting van kwaliteitsrekening	95
12.7 Nieuwe deontologie sinds 30 december 2018.....	95
12.8 Verplichte vermeldingen op de website/documenten.....	96
12.9 Prospectie: wat mag en wat mag niet?	96

13. Hypotheken	97
14. Verzekeringen.....	98
14.1 Brandverzekering bij verhuur.....	98
14.2 Verzekering overlijden van de koper door een ongeval.	98